

## **РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В ФОРМИРОВАНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

*Е.В. Казакевич, 3 курс*

*Научный руководитель – О.С. Гаргарина, к.с.-х. н., доцент*

*Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Земельный кадастр имеет хозяйственное значение. Он предназначен для организации эффективного использования земель и ее охраны, планирования хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, обеспечения земельного рынка и др. Он ведется для рационального использования земельных ресурсов, что определяет его экономическую сущность и комплекс необходимых технических, юридических, административных и организационных действий. При характерном для нашей страны многообразии форм собственности именно земельный кадастр через систему регистрации позволяет организовать и систематизировать процесс трансформации земельных участков и прав на них, обеспечивает информационную поддержку земельной реформы.

Зарождение рынка недвижимости в Республике Беларусь относится к началу 90-х годов и связано с реформированием земельных отношений, приватизацией государственных предприятий и передачей в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений. Рынок жилья, как и всей

недвижимости, в Беларуси по историческим меркам еще очень молод и находится в начальной стадии своего развития связано с принятием Закона «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь». Окончательные черты рынок жилья приобрел после принятия Постановления Совета Министров №589 «Об установлении порядка купли–продажи квартир». В 1994 г. была принята «Национальная жилищная программа». Новая правовая база дала возможность разгосударствления жилищно–строительной сферы. Гражданам представилась возможность самостоятельно выбирать форму улучшения своих жилищных условий и способов финансирования строительства и приобретения жилья в собственность, основанных на рыночных механизмах.

Сегодня одной из наиболее активно развивающихся составляющих рынка недвижимости является рынок жилых помещений, формируемый за счет строительства и инвестиционной деятельности, приватизации объектов жилищного фонда и продажи муниципальных квартир, осуществления операций с жилыми помещениями. Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. При определении целей рыночного анализа каждый отдельно исследуемый сегмент рынка необходимо выделить и идентифицировать. Анализ любого сегмента рынка недвижимости требует изучения факторов спроса, предложения и сочетания этих факторов. Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости. Процент всех незанятых или не сданных в аренду домов или помещений является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. В республике идет процесс становления рынка недвижимости, сопровождаемый интенсивным вовлечением в экономический оборот различных категорий недвижимого имущества, формированием института новых собственников и созданием предпринимательских структур, профессионально работающих с недвижимостью. Вместе с тем, в ходе осуществления преобразований стало очевидным отсутствие надлежащей системы управления недвижимостью: как адекватного инструмента государственного регулирования отношений на рынке недвижимости. Недвижимое имущество, составляя две третьих национального богатства республики и являясь, по сути, ее основным капиталом, приносит сегодня в государственную казну всего несколько процентов от общих поступлений. На рынке недвижимости практически отсутствует всякая системная аналитическая деятельность. Анализ существующих механизмов управления недвижимым имуществом свидетельствует о несовершенстве нормативно–правовой базы учета недвижимого имущества и отсутствии четкой системы гарантий прав на недвижимость. В деятельности государственных органов, осуществляющих функции учета, регистрации и управления недвижимым имуществом, преобладает отраслевой подход. В результате происходит искусственное деление единого целого – объекта недвижимости – на земельный участок, жилое здание, нежилое строение с установлением различных правовых режимов их использования, включения в гражданский оборот. Все это влечет за собой неполное использование потенциальных источников пополнения бюджета, недостаточную эффективность использования имущественного и земельного комплексов республики, обострение негативных процессов, связанных в том числе с увеличением числа имущественных правонарушений в сфере недвижимости.

Важным условием успешного осуществления экономических реформ, проводимых в Республике Беларусь, является адекватное развитие теории и практики управления процессами создания и распределения богатства на каждом предприятии, основным слагаемым которого является недвижимое имущество. Поэтому необходимо создавать действенный экономический механизм управления недвижимостью, позволяющий более активно вовлекать ее в экономический оборот, осуществлять мониторинг и учиться прогнозировать поведение рынка недвижимости.

При проведении кадастровой оценки обязательным является анализ рынка недвижимости. В случае развитого рынка недвижимости кадастровая стоимость должна быть максимально приближена к рыночной стоимости земельных участков. При анализе рынка недвижимости должны использоваться базы данных реестра цен. Для достоверного анализа и прогноза рынка недвижимости необходимо создание системы мониторинга рынка недвижимости.

### **Список использованных источников**

1. Клебанович Н. В. Земельный кадастр: учебное пособие / Н.В. Клебанович: – Минск: БГУ, 2006.
2. Земельный кадастр: учебное пособие / В.Ф.Дудко – Горки: [б.и.], 1994. – 176 с.
3. Анализ рынка недвижимости в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2004/26/sn42605.html> Дата доступа: 20.03.2017г.
4. Проблемы развития рынка недвижимости в Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.nb.by/publikacii-prochee/\\*633/](https://www.nb.by/publikacii-prochee/*633/) Дата доступа: 20.03.2017г.